

# 保利置业 ( 119.HK )

## 二零一九年中期业绩发布



2019年8月

# 目录

一、	财务摘要	.....	2
二、	业务回顾	.....	8
三、	土地储备	.....	12
四、	前景展望	.....	16
五、	附件	.....	20



# 一、财务摘要



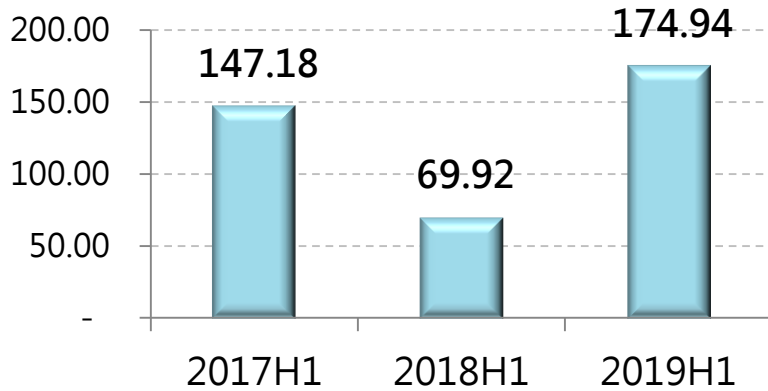
# 盈利摘要

单位：亿港元	2019上半年	2018上半年	变化
收入	174.94	69.92	150%
毛利率（%）	42.4%	35.6%	6.8个百分点
毛利	74.20	24.88	198%
本公司拥有人应占溢利	37.38	6.21	502%
每股基本盈利（港仙）	102.08	16.95	502%
每股摊薄后盈利（港仙）	101.65	16.95	500%
核心净利润	37.81	5.92	539%
核心净利润率（%）	21.6%	8.5%	13.1个百分点

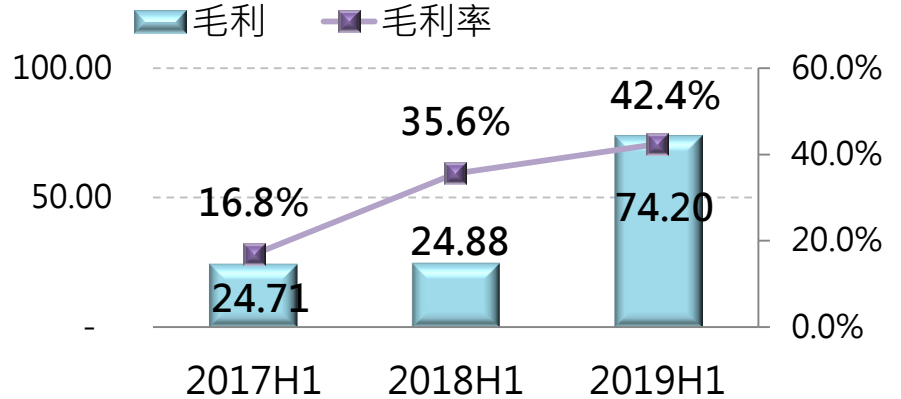
注：核心净利润为剔除投资物业和金融资产之公平值变动及汇兑损益后的净利润

# 主要财务指标

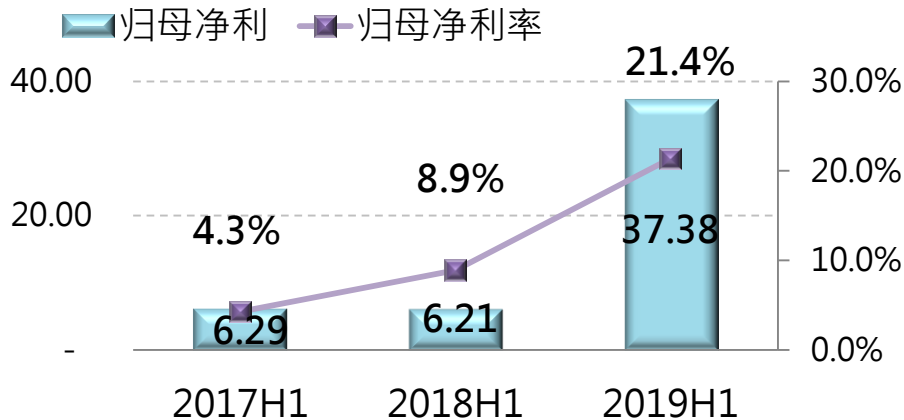
## 收入 (亿港元)



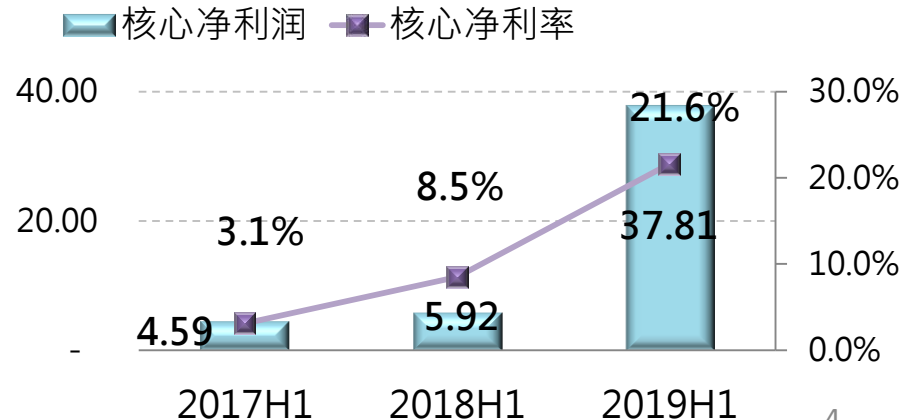
## 毛利 (亿港元) 及毛利率 (%)



## 归母净利 (亿港元) 及净利率 (%)



## 核心净利 (亿港元) 及净利率 (%)



# 资产及负债摘要

单位：亿港元	2019年6月底	2018年12月底	变化
总资产	1,514	1,487	1.8%
— 总现金	314	274	14.9%
总负债	1,155	1,161	-0.5%
— 总借贷	580	550	5.4%
股东权益	330	299	10.3%
每股账面资产净值（港元）	9.00	8.16	10.3%
净负债率（%）	74.0%	84.9%	-10.9个百分点

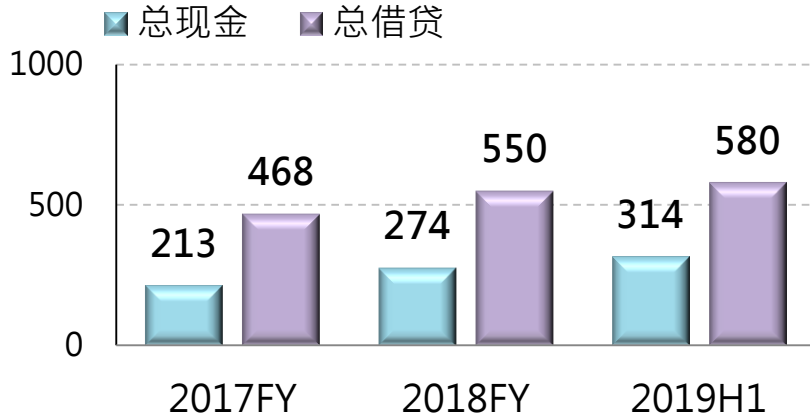
注：【1】总现金 = 银行结余、存款及现金 + 已抵押银行存款

【2】总借贷 = 应付票据、银行及其他借贷

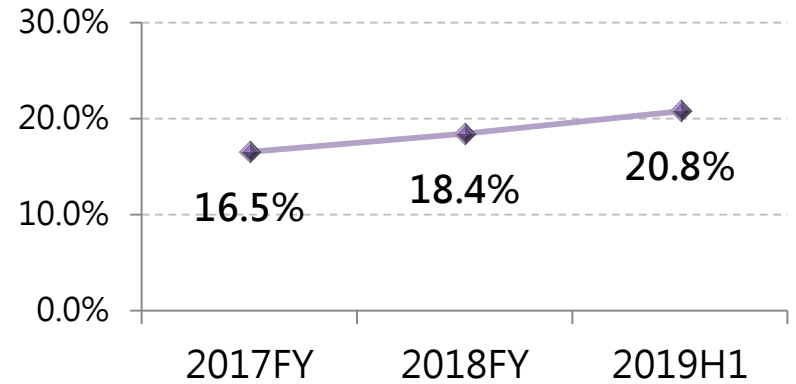
【3】净负债率 = (总借贷 - 总现金) / 总权益

# 主要财务指标

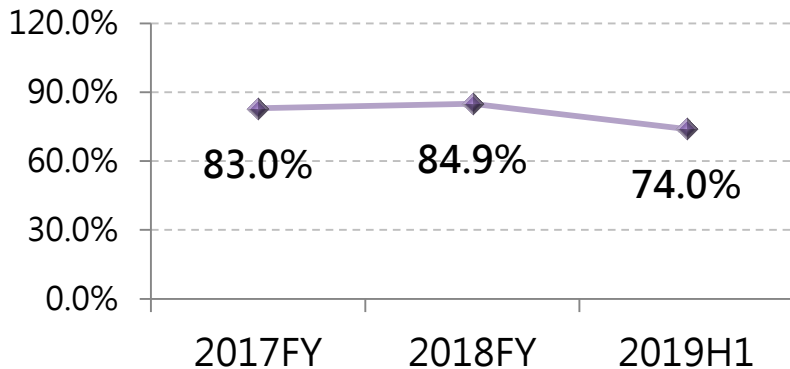
总现金及总借贷 (亿港元)



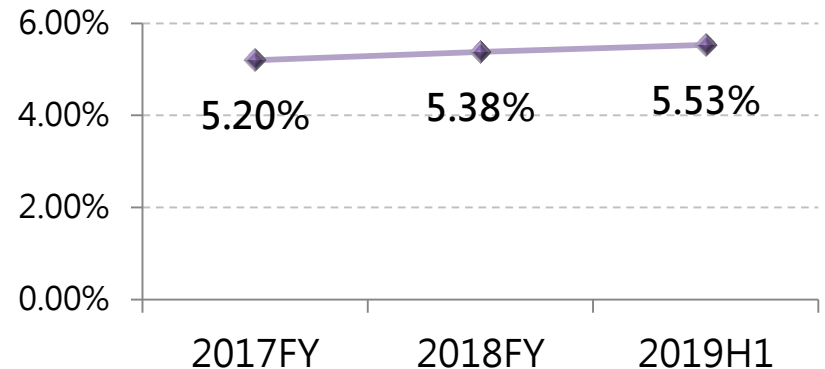
总现金/总资产 (%)



净负债率 (%)



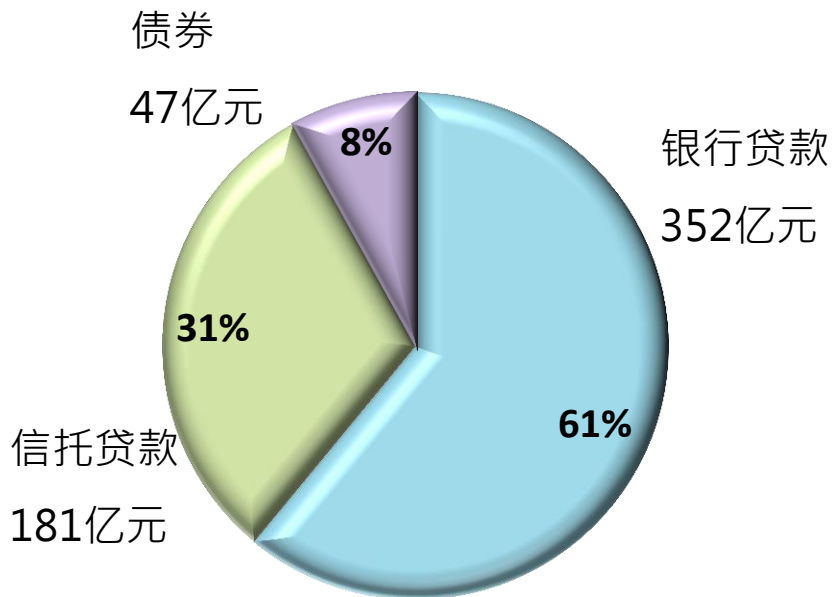
财务成本 (%)



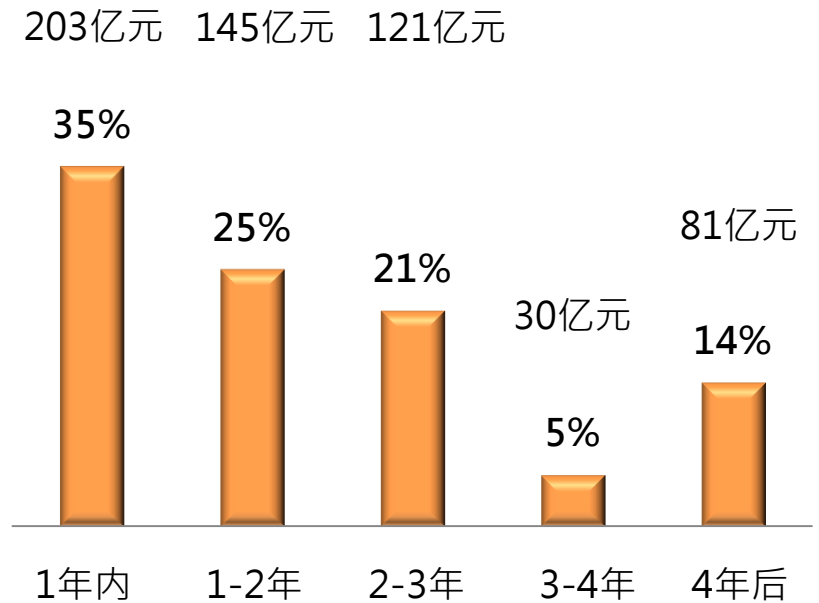
# 债务结构

截至2019年6月30日，本集团总借贷约580亿港元。其中中国境内借贷占约76%，境外借贷占约24%

总借贷按债务类型分布 (亿港元)



总借贷按还款期限分布 (亿港元)





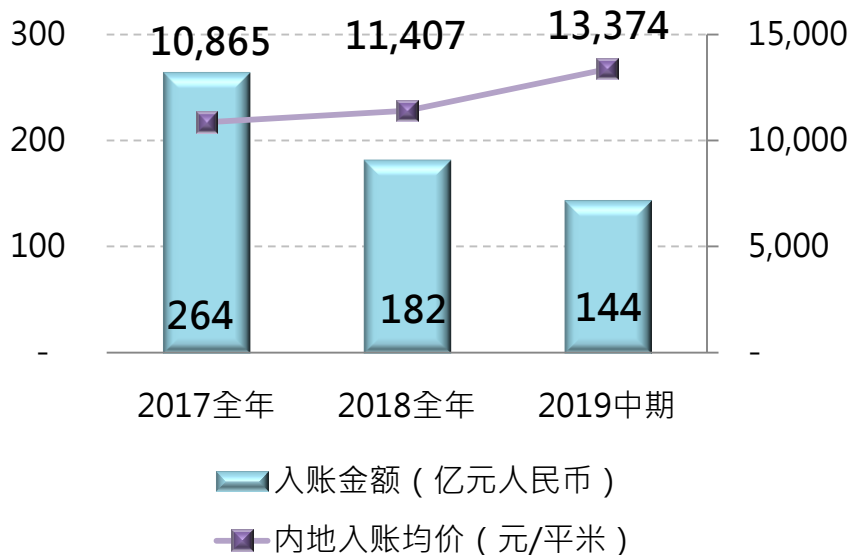


## 二、业务回顾

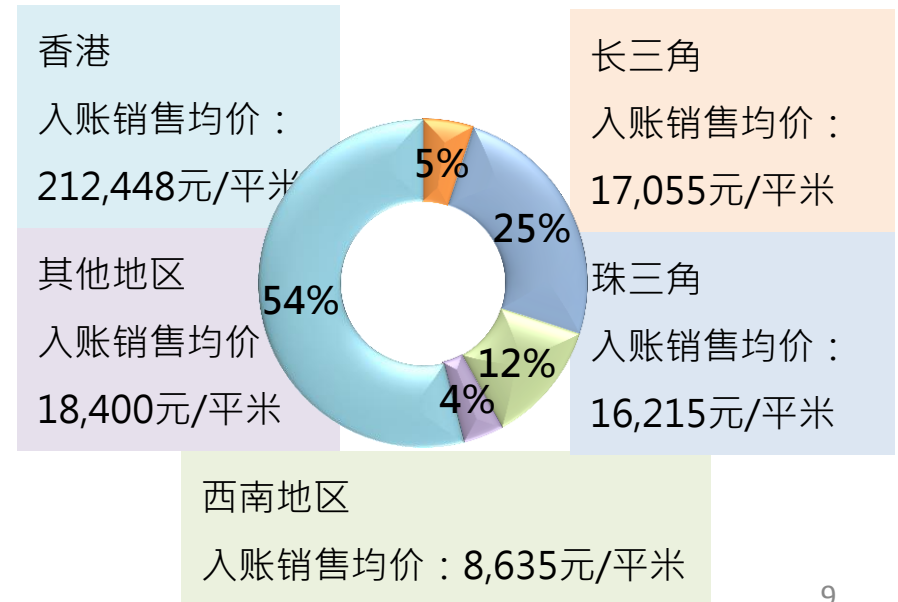
# 入账销售

- 2019年上半年，本集团入账销售收入约人民币143.86亿元，入账销售面积约53.1万平方米，入账销售均价约27,094元/平方米
- 剔除香港龙誉项目，中国内地市场入账销售均价约13,374元/平方米

入账销售金额及内地入账均价



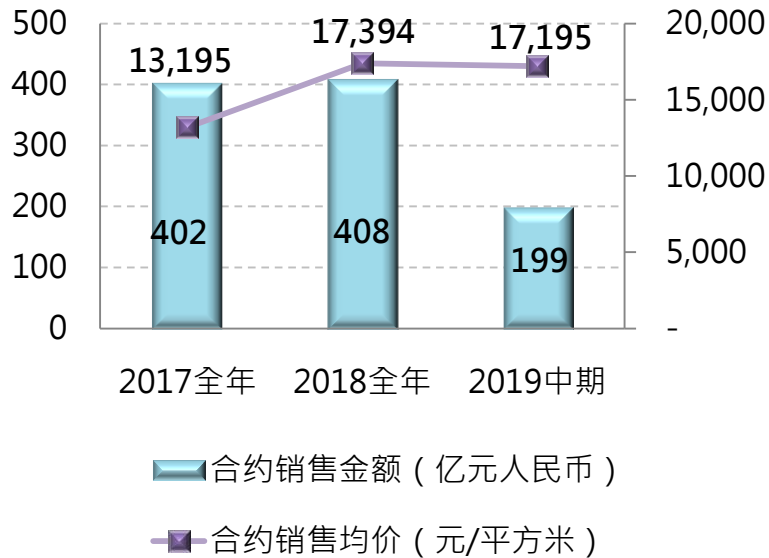
入账销售金额按地区分布



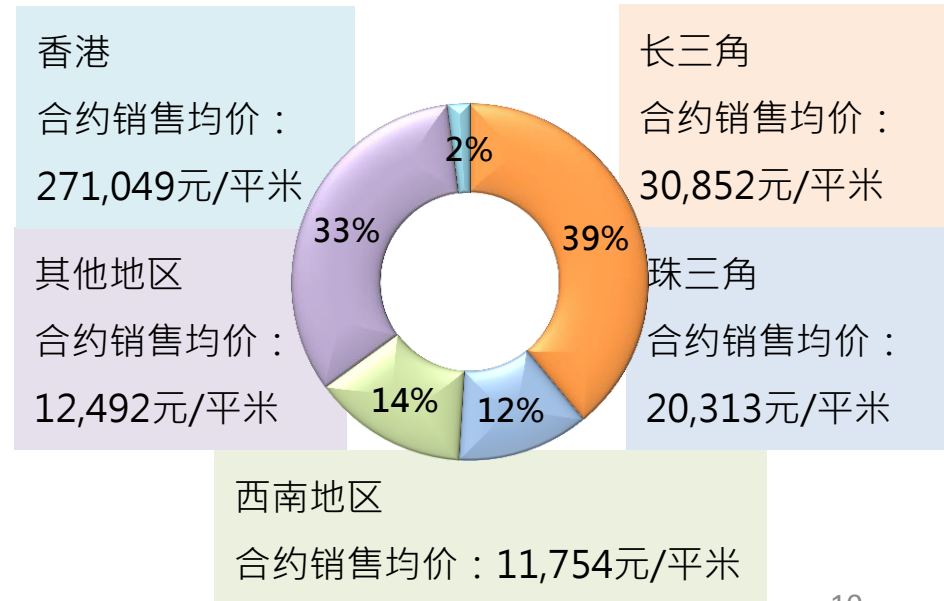
# 合约销售

- 2019年上半年，本集团合约销售金额约人民币199亿元，合约销售面积约113万平方米，合约销售均价17,549元/平方米
- 中国内地市场合约销售均价约17,195元/平方米

合约销售金额及内地签约均价



合约销售金额按地区分布



# 首次开盘项目



项目名称	保利江山悦
地理位置	牡丹江
物业类型	住宅
建筑面积	约341,000平方米
首推日期	2019年1月



项目名称	印东方
地理位置	宁波
物业类型	住宅
建筑面积	约110,000平方米
首推日期	2019年1月



项目名称	西郊金茂府
地理位置	上海
物业类型	住宅
建筑面积	约226,000平方米
首推日期	2019年2月



项目名称	保利城
地理位置	淄博
物业类型	住宅
建筑面积	约234,000平米
首推日期	2019年4月



### 三、土地储备

# 新增土地储备

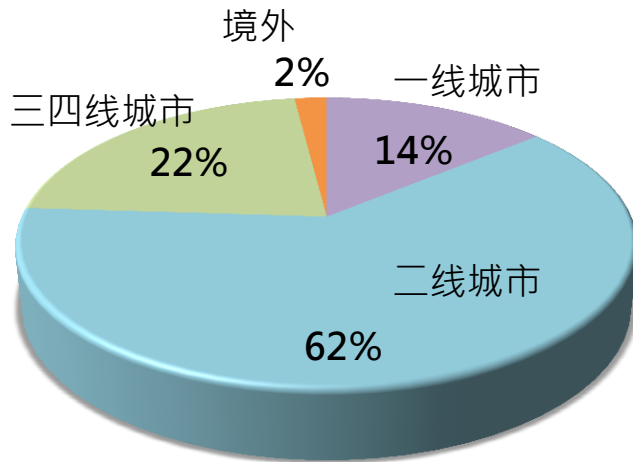
- 2019年上半年，集团新增4幅土地，分别位于深圳、苏州、香港和佛山，总规划建筑面积约255.4万平方米，权益建面约139.1万平方米。我方应占土地成本约141亿元人民币

单位：千平方米	物业类型	占地面积	总建筑面积	应占权益	权益建面
深圳龙岗项目	商住	283	2,101	50%	1,051
苏州木渎项目	住宅	36	106	51%	54
香港启德6553项目	商住	9	93	35%	33
佛山伦教项目	商住	75	254	100%	254
<b>2019年上半年</b>		<b>403</b>	<b>2,554</b>		<b>1,391</b>
昆明官渡项目	商住	189	1,071	90%	964
泰安高铁新区项目	商住	88	269	60%	161
<b>2019年首7个月</b>		<b>680</b>	<b>3,894</b>		<b>2,517</b>

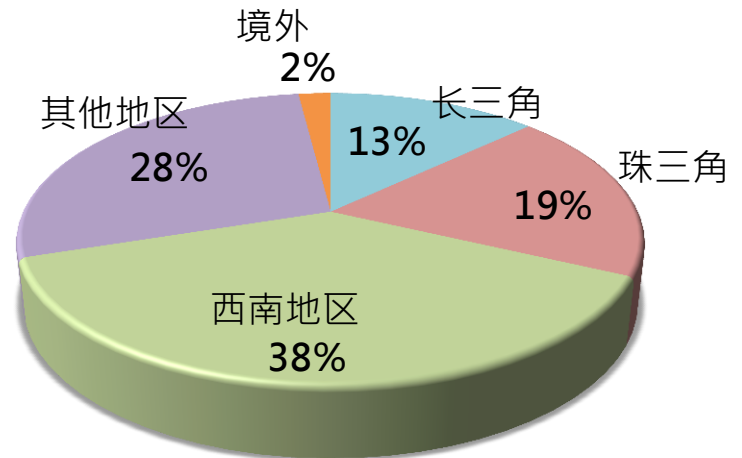
# 总土地储备

- 截至2019年6月30日，集团总土地储备之建筑面积约2,189万平方米，平均土地成本约6,497元/平方米。其中在建面积约1,044万平方米，待建面积约1,145万平方米
- 集团权益土地储备之总建筑面积约1,419万平方米，按城市和区域分布如下：

权益土地储备按城市分类



权益土地储备按区域分类



注：西南地区主要城市布局为南宁（南宁权益土储占西南地区49%）和贵阳（贵阳权益土储占西南地区30%）

# 主要投资物业及酒店列表

截至2019年6月30日，本集团持有投资物业总建筑面积约80.9万平方米，资产  
 值约125亿港元；持有酒店资产值约37亿港元

地区	项目	物业类型	持有建筑面积 (千平方米)	本集团 应占权益	2019上半年 平均出租率
北京	北京保利大厦 (办公楼)	办公楼	15	75%	100%
上海	上海保利广场 (部分)	办公楼及商业	34	100%	90%
上海	上海证券大厦 (部分)	办公楼	48	100%	88%
深圳	深圳保利文化广场 (部分)	商业	135	100%	100%
武汉	武汉保利广场 (部分)	办公楼及商业	97	100%	78%
贵阳	贵阳保利国际广场	商业	52	66.5%	100%
北京	北京保利大厦 (酒店)	酒店	63	75%	71%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	70%
贵阳	贵阳保利国际温泉酒店	酒店	39	66.5%	46%





## 四、前景展望

# 业务展望

## 销售

- 中央政治局会议重申「房住不炒」，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。预期下半年中国房地产市场将平稳发展
- 密切关注各经营区域的政策和市场情况，努力推动销售与去化，加快回笼资金

## 拓展

- 房地产资金端收紧，预期下半年土地市场更趋理性
- 在关注招拍挂市场的同时，本集团亦会努力探索收并购、城市更新、一二级联动和战略合作等业务机会，以实现成本控制和积极拓展的双赢

# 业务展望

## 财务

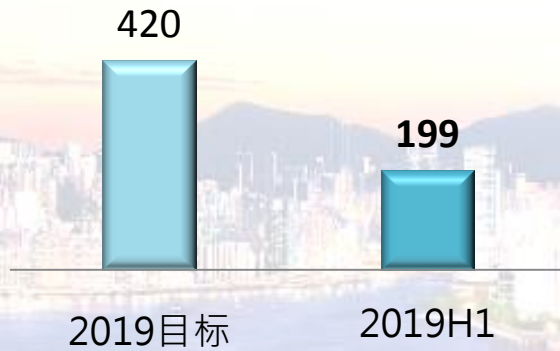
- 上半年，本集团抓住窗口期，成功发行保利置业物业二期资产支持专项计划资产支持证券，综合票面利率创下三年来同类产品最低水平
- 本集团将继续通过拓宽融资渠道和置换存量债务，持续改善公司负债结构，确保公司净负债率和资金成本控制在合理水平

## 管理

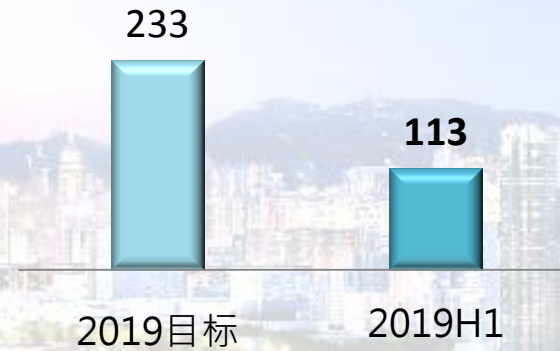
- 通过加强企业制度建设，全面提升项目开发效率、成本管理和信息化水平
- 优化完善薪酬机制和人才队伍，树立风险意识和合规意识，打造现代化治理和市场化运作的企业体系，为公司股东创造持续和理想的回报

# 2019年主要目标

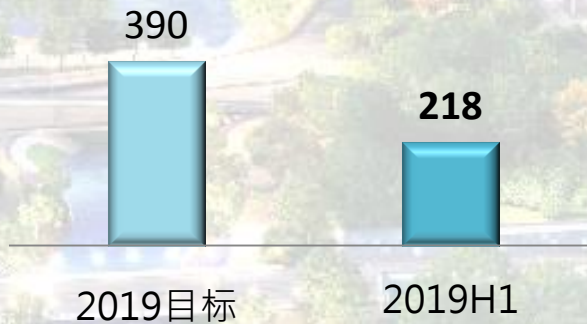
签约金额 (亿人民币)



签约面积 (万平方米)



新开工面积 (万平方米)



竣工面积 (万平方米)





## 五、附件



# 土地储备明细

项目 (千平方米)	城市分类	在建面积	待建面积	总土地储备	权益	权益土储
上海山金保利广场	一线	111	-	111	50%	55
上海西郊金茂府	一线	226	-	226	14.9%	34
上海嘉定保障房	一线	159	-	159	100%	159
苏州保利独墅西岸	二线	6	-	6	100%	6
苏州保利观湖国际	二线	235	89	324	100%	324
苏州渭塘项目	二线	155	-	155	100%	155
苏州甬直项目	二线	176	-	176	40%	70
苏州狮山项目	二线	81	-	81	100%	81
苏州木渎项目	二线	-	106	106	51%	54
宁波保利城	二线	73	245	319	100%	319
宁波上湖城章	二线	256	-	256	33%	84
宁波印东方	二线	110	-	110	33.3%	37
余姚保利乔登国际花园	四线	13	299	312	100%	312
德清保利原乡	四线	-	68	68	100%	68
德清保利甲第风华府	四线	49	-	49	100%	49
德清阜溪项目	四线	85	-	85	100%	85
<b>长三角地区小计</b>		<b>1,735</b>	<b>807</b>	<b>2,542</b>		<b>1,893</b>
广州保利西悦湾	一线	26	446	472	75%	354
广州南沙保利城	一线	255	117	373	85%	317
佛山禅城项目	二线	142	-	142	100%	142
佛山顺德项目	二线	-	108	108	100%	108
佛山伦教项目	二线	-	254	254	100%	254

# 土地储备明细

项目 (千平方米)	城市分类	在建面积	待建面积	总土地储备	权益	权益土储
深圳龙岗项目	一线	-	2,101	2,101	50%	1,051
惠州保利阳光城	三线	562	-	562	70%	394
<b>珠三角地区小计</b>		<b>986</b>	<b>3,027</b>	<b>4,012</b>		<b>2,619</b>
贵阳保利春天大道	二线	132	-	132	66.5%	88
贵阳保利公园2010	二线	362	690	1,051	100%	1,051
贵阳保利溪湖	二线	63	-	63	50%	32
贵阳保利凤凰湾	二线	552	289	840	51%	429
遵义保利未来城市	三线	706	2,340	3,046	35%	1,066
南宁保利山渐青	二线	167	-	167	100%	167
南宁保利君悦湾	二线	210	-	210	30%	63
南宁保利心语	二线	162	-	162	100%	162
南宁保利领秀前城	二线	786	308	1,094	46.7%	511
南宁保利领秀前城二期	二线	640	1,129	1,769	100%	1,769
昆明保利大家	二线	89	-	89	73%	65
<b>西南地区小计</b>		<b>3,869</b>	<b>4,755</b>	<b>8,625</b>		<b>5,402</b>
武汉保利城	二线	386	440	826	68%	562
武汉保利江锦	二线	136	-	136	51%	69
武汉保利公园家	二线	-	297	297	55%	164
武汉保利上城	二线	461	75	536	100%	536
哈尔滨保利水韵长滩	二线	222	8	230	58%	133
哈尔滨保利城	二线	87	34	121	100%	121
哈尔滨群力022项目	二线	148	-	148	100%	148

# 土地储备明细

项目 (千平方米)	城市分类	在建面积	待建面积	总土地储备	权益	权益土储
哈尔滨群力034项目	二线	146	-	146	100%	146
牡丹江保利江山悦	三线	164	177	341	100%	341
济南翡丽公馆	二线	198	83	280	25%	70
济南海子洼项目	二线	94	94	188	60%	113
济南大柿子园项目	二线	147	-	147	51%	75
济南中麓府	二线	287	-	287	33%	95
济南槐荫项目	二线	198	439	638	75%	478
烟台保利爱尚海	二线	203	-	203	70%	142
威海财信保利名著	三线	304	31	334	30%	100
淄博保利华府	三线	158	-	158	65%	103
淄博保利城	三线	234	-	234	65%	152
潍坊中南保利樾府	三线	261	162	424	30%	127
万宁保利半岛1号	四线	-	360	360	100%	360
<b>其他地区小计</b>		<b>3,834</b>	<b>2,201</b>	<b>6,035</b>		<b>4,035</b>
香港屯门项目		17	-	17	100%	17
香港油塘项目		-	42	42	70%	30
香港启德6553项目		-	93	93	35%	33
澳门路环项目		-	528	528	30%	159
<b>港澳及境外小计</b>		<b>17</b>	<b>664</b>	<b>681</b>		<b>238</b>
<b>总计</b>		<b>10,441</b>	<b>11,454</b>	<b>21,895</b>		<b>14,187</b>

注：土储数据截至2019年6月底





谢谢！